

COPROPRIÉTÉ COPPENS
RUE COPPENS 2-6
1000 BRUXELLES
N° BCE 0877 463 879

Gestionnaire : F.R. sprl
34, Avenue de la Renaissance
1000 BRUXELLES
T : 02-738 11 80 - F : 02-738 11 88
flats.residences@skynet.be

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE **DU 22 OCTOBRE 2024**

Les copropriétaires ont été convoqués à une Assemblée Générale Ordinaire par lettre et email du 08 octobre 2024 avec ordre du jour et procuration

Le syndic ouvre la séance à 16h00.

1. Liste des présences - quota

L'Assemblée réunit 5 sur 9 Propriétaires et 847 quotas sur 1.000ème.

L'Assemblée peut valablement délibérer

La liste des présences et les procurations sont annexées à l'original du Procès-Verbal

Nomination d'un Président et d'un Secrétaire de l'Assemblée Générale

Les Copropriétaires nomment Monsieur Dumonceau à la présidence de la réunion et Flats Residences en assure le secrétariat.

2. Approbation des comptes 2023/2024 – Election d'un commissaire aux comptes 2024

Approbation des comptes 2022/2023

Les dépenses **33.140,78** en 2022/2023 contre **37.495,59 €** en 2023/2024

Au 30/06/2024, le solde du compte bancaire de la copropriété est de **586,52 €**.

Les comptes 2023/2024 doivent encore faire une vérification par le bureau comptable « Gestion Fiscale et Comptable ». Celle-ci sera annexée au présent rapport. L'Assemblée demande un audit supplémentaire par la firme CMD Partner.

Assesseur aux comptes 2024

L'Assemblée nomme le bureau comptable « Gestion Fiscale et Comptables » comme assesseur aux comptes 2024/2025

3. Budget prévisionnel 2024/2025 et sa répartition

Un budget est établi sur base des dépenses de l'année précédente. à l'unanimité, l'assemblée approuve le budget 2024/2025 pour un montant total de **22.330,00 €** et sa répartition de provision de charges

Il est demandé de procéder aux appels de fonds trimestriels par rapport à l'année comptable (juillet à juin) et non par rapport à l'année civile (janvier à décembre)

4. Fonds de roulement – Fonds de réserve 5%

À ce jour le fonds de roulement est de **7945,28** et il n'y a pas de fonds de réserve.

Depuis Janvier 2019, le fonds de réserve est obligatoire pour les copropriétés.

La contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

L'Assemblée peut décider à une majorité des 4/5^{ème} de ne pas constituer de fonds de réserve (22.330,00 € x 5% = 1116,50 €)

L'Assemblée décide de ne pas créer de fonds de réserve.

5. Infiltrations d'eau en cours

OK eau

- Local électrique : les joints des dalles dans la rue ont été effectués en juin dernier – il semblerait que les infiltrations par temps de pluie subsistent et il est donc demandé au syndic d'intervenir auprès de Proximus. Celui-ci semble responsable des infiltrations suite à des travaux effectués par leur service lors de la pose de fibres optiques.
- Cuisine Mme Mijnsen, cette infiltration est assez particulière en effet, dès fois quand il pleut, l'eau s'infiltre via sa hotte et des fois non, à surveiller.
- Mme Inozu signale une petite infiltration d'eau au niveau du couloir vers la cuisine
- Il est rappelé au syndic de faire agrandir l'égout devant la porte jardin du garage et de réparer le raccord de la descente d'eau en façade avant à gauche de l'entrée du garage
- Il est demandé de nettoyer le caniveau entre les 2 portes garages

OK CD NET

6. Nettoyage des parties communes

4 aff

Les prestations de CD NET ont commencés en juin 2008 (ancien syndic Trevi) – prestations 2 fois par semaine

Ensuite en décembre 2018 une modification a été faite – prestation une fois par semaine chaque mercredi

A ce jour nous payons 409,43 € ttc par mois

Il est demandé au syndic 3 offres de prix à d'autres sociétés de nettoyage sur base du même cahier des charges.

OK

7. Monte-charge (voiture)

Le syndic rappelle que le contrat de maintenance a été signé par EPB, ancien promoteur et le et par Trevi ancien syndic et ce en date 23/03/2007

Depuis la gestion de Flats Residences sprl, les ascenseurs sont régulièrement vérifiés par l'AIB vincotte et les rapports d'inspection sont transmis à Crombez Baeyens pour intervention si nécessaire.

Analyse de risques a été faite en novembre 2020 et la prochaine analyse obligatoire doit être effectuée avant le 27/11/2035

Le syndic remet un résumé des dépenses d'entretien et de réparation pour le monte-charge depuis 2020 et annexé à la présente

La discussion est entamée à propos de la rénovation ou du remplacement de ce dernier.
Monsieur Somborn donne clairement son opinion pour un remplacement complet
6 sociétés ont été interrogées pour ce travail suivant l'analyse de risque qui leur a été transmise. Les réponses sont les suivantes :
Lambert est en études du dossier
Schindler et Tkelevator n'ont pas répondu
Smeyers –Easy parc ne souhaitent pas donner suite à notre demande
La société ELS a répondu par une offre de remplacement de l'installation hydraulique pour 76400 €

Après discussion sur un système hydraulique ou mécanique, et sur le remplacement nécessaire de la cabine, les copropriétaires décident de procéder à un audit de l'installation par la firme Lift Expertise

A faire

Il est en outre discuté de l'obligation du droit de passage. Ce dernier ne peut être supprimé

Fonds de réserve travaux monte-charge. Ce point sera discuté ultérieurement

8. Futurs travaux à prévoir ainsi que son budget prévisionnel

Monsieur Somborn demande au syndic d'intervenir auprès de Crombez Baeyens pour vérifier le bon fonctionnement des portes de l'ascenseur monte-charge

9. Décharge à la gérance et au conseil de copropriété pour l'exercice écoulé

Les copropriétaires donnent décharge et quitus au Syndic pour l'exercice écoulée, à l'exception de l'Indivision Mortier

10. Mandat du syndic

Les copropriétaires, ne souhaitent pas renouveler le mandat du syndic.

Le préavis de 3 mois est à prester sauf accord par une Assemblée Générale Extraordinaire qui aura lieu le 22 Novembre prochain à 17h00

11. Divers

- Il est demandé de mettre à l'ordre du jour d'une prochaine AG qui sera convoquée par le nouveau syndic : la remise en état de la façade.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été soulevés et discutés, le Président lève la séance vers 18h30 et remercie les propriétaires de leur agréable collaboration.

Le Syndic rappelle que, sauf remarque adressée au bureau de gérance par écrit endéans les trente jours de l'envoi de la présente, le rapport de l'Assemblée Générale sera approuvé dans son entièreté

Bruxelles, le 05/11/2024